



SALA UNIPERSONAL DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	Verbal – Pertenencia
DEMANDANTE	Laura Rivera Arguelles
DEMANDADO	Edificio Laureles de Santa Gema P.H. y otros
RADICADO	05001 31 03 004 2024 00028 01
DECISIÓN	Confirma auto apelado

Medellín, veintidós de marzo de dos mil veinticuatro

El Despacho resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1.1. En providencia de 16 de febrero de 2024, el Juzgado 004 Civil del Circuito de Medellín rechazó la demanda planteada por Laura Rivera Arguelles frente al Edificio Laureles de Santa Gema P.H. y otros. Como fundamento de la decisión, tuvo en consideración que, no se dio cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5 y 6 del auto inadmisorio de 1 de febrero de 2024, toda vez que, de acuerdo con el certificado de libertad y tradición del inmueble con M.I. No. 001-1096167 aportado por la parte demandante, se evidencia que este es inexistente jurídicamente, por cuanto, se encuentra cerrado por división elaborada en el reglamento de propiedad horizontal.

El juzgador precisó que según el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P., tratándose de usucapión de un bien inmueble, se exige como anexo de la demanda el certificado del registrador de instrumentos públicos en que conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, pero para que el mismo satisfaga la exigencia legal, debe tratarse de un folio activo.

1.2. Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación, para que se revoque

lo resuelto y, en su lugar, la demanda sea admitida. Para ese efecto sostuvo que, con el dictamen pericial arrimado junto con la demanda se identificaba plenamente el inmueble pretendido en pertenencia. Señaló que con la demanda se allegó el certificado reglado en el numeral 5 del artículo 375 del estatuto procesal, que, si bien es cierto, está cerrado, también lo es que la poseedora no tiene por qué cargar con las consecuencias adversas de los errores u omisiones de los titulares del derecho de dominio o de que el bien raíz carezca de registro, pues la prescripción adquisitiva es un modo originario de acceder al dominio por la confluencia en una misma persona de dos elementos, la aprehensión física o material del inmueble (corpus) y el ánimo de tener lo que se detenta (animus).

Finalmente, expuso que lo que se busca con la demanda es la declaratoria de adquisición por prescripción del 100% del apartamento 201 ubicado en el segundo piso del Edificio Mixto Laureles de Santa Gema P.H., bien raíz que en el reglamento de propiedad horizontal se describe como áreas comunes y área de servicios colectivos establecidos como bienes no esenciales del edificio.

1.3. En proveído de 26 de febrero del año en curso, el juzgado de primer nivel resolvió el recurso de reposición de manera desfavorable, por lo que mantuvo incólume la decisión y concedió la alzada.

Las razones de lo resuelto se centraron en que la demandante insistió en la declaración de pertenencia respecto de un inmueble jurídicamente inexistente, ya que, según la certificación del predio con M.I. No. 001-1096167, este está cerrado y originó las matrículas inmobiliarias No. 1096168 hasta 1096205, situación que se da tras registrado el reglamento de propiedad horizontal en que legalmente se estableció la división material del inmueble de mayor extensión referida.

Reiteró que en las demandas de pertenencia se exige como anexo obligatorio el certificado del registrador de instrumentos públicos que indique los titulares de derechos reales principales sujetos a registro, pero es de la esencia de dicha certificación para que satisfaga tal exigencia que se refiera a un folio inmobiliario activo y no como el traído en el presente asunto que fue cerrado por división, con lo cual pierde la eficacia jurídica.

CONSIDERACIONES

2.1. El numeral 5 del artículo 84 del Código General del Proceso se refiere a los que además de los anexos allí previstos se puede exigir los que la ley señale.

"ARTÍCULO 84. ANEXOS DE LA DEMANDA. A la demanda debe acompañarse:

...

5. Los demás que la ley exija."

2.2. Por su parte, el numeral 5 del artículo 375 ibídem prevé que la demanda de pertenencia debe acompañarse de un certificado del registrador de instrumentos públicos en que conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

"ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

...

5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.*

...".

2.3. En relación con la exigencia de aportar el certificado de libertad y tradición y la función que cumple en el proceso de pertenencia, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3271 de 2020 precisó:

"Del mismo modo en el proceso de pertenencia, de conformidad con el art. 375 num. 5 del C. G. del P. impone que a la demanda deberá "(...) acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste", reiterando el criterio previsto en el numeral 5 del art. 407 del C. de P. C. Esta exigencia, tiene el propósito de:

1.) Atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria.

2.) Determinar quién es el propietario actual e informar sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, a fin de estructurar el extremo pasivo de la demanda y respetarles el debido proceso y el derecho de defensa, citándolos perentoriamente al juicio.

3) "El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, [imponer como medida previa] la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia"¹.

4). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción.

5). Es un documento público que puede dar fe del registro de la propiedad, de las mutaciones del derecho allí contenido. La Corte Constitucional Colombiana, en ejercicio del control de constitucionalidad sobre la obligación de aportar el certificado en cuestión, ha dicho:

"El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5o. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que

¹ CSJ. Civil. Sentencia SC6267 de 16 de mayo de 2016, expediente 00262.

conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.

Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas²”.

CASO EN CONCRETO

En el caso bajo examen, el recurso formulado plantea resolver si el juez de primer grado tuvo razón al rechazar la demanda, debido a que, la promotora del litigio no aportó el certificado de libertad y tradición en que constara las personas que figuran como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del bien inmueble pretendido en pertenencia.

Al respecto, esta dependencia judicial encuentra ajustado a derecho lo definido por el juez al concluir que no se cumplió con la exigencia prevista en el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso, pues no se allegó el certificado de libertad y tradición del inmueble pretendido en usucapión, documento que se exige como anexo necesario de la demanda, lo que no permite decisión diferente a la del rechazo del libelo inicial.

En este sentido, se observa que, con el escrito de la demanda la gestora de la acción allegó un certificado emitido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, visible a folios 1 y 2 del archivo 004 del expediente digital, en que la funcionaria en mención indicó "...El

² COLOMBIA, C. Const. Sentencia C-275 de 2006.

inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario o encontrados en los archivos de la Oficina de Registro, registra actualmente en el folio de matrícula 001-1096167, de acuerdo a su tradición, determinándose de esta manera la EXISTENCIA y/o Titularidad de Derechos reales a FAVOR DE: JUAN ESTEBAN RIVERA ARGUELLES CC. 98.772.915. Por mayor extensión a escritura 252 de 25-01-2012 notaría 18 Medellín constituyó reglamento de propiedad horizontal dando origen a las matrículas 001-1096168 hasta 001-1096205, fue registrada el 06-02-2012 y se encuentra cerrada jurídicamente...”.

En virtud de lo anterior, el despacho de primer grado en auto de 01 de febrero de 2024 inadmitió la demanda y requirió a la parte interesada para que aportara el certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1096167, debido a que, conforme con lo indicado, el bien objeto del proceso pertenece a un lote de mayor extensión; así mismo, exigió ajustar la demanda frente al propietario inscrito en el certificado de tradición del inmueble en mención y la citación de los acreedores hipotecarios, de ser procedente. Frente al requerimiento del despacho, el extremo procesal allegó el certificado de libertad y tradición del inmueble referenciado (folio 18 – 22 del archivo 008 del expediente digital), en él se evidencia que ese folio de matrícula fue cerrado por división y se abrió las M.I. que van desde la numeración 1096168 hasta la 1096205.

Así las cosas, esta judicatura concluye que la parte demandante no acreditó el cumplimiento del requisito exigido por el Juzgado 004 Civil del Circuito de Medellín, en tanto, de conformidad con el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso, es necesario anexar a la demanda de pertenencia el certificado de libertad y tradición en que conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, y en este caso, la parte demandante aportó un certificado de libertad y tradición de un folio de matrícula cerrado, por lo cual, no puede tenerse como subsanado el requisito de la demanda.

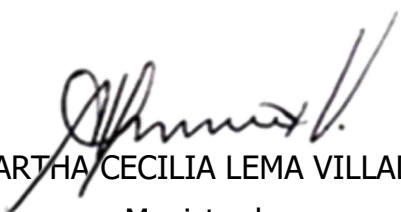
Por consiguiente, el auto apelado proferido por el Juzgado 004 Civil del Circuito de Medellín, será confirmado.

Por lo expuesto, el Despacho RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la decisión adoptada en auto de 16 de febrero de 2024, proferida por el Juzgado 004 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO. Sin condena en costas porque no se causaron.

NOTIFÍQUESE



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Magistrada